

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17642

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům a pozemky Beroun-Závodí

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j.144 EX 2876/18 (ocenění stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 6.2.2019

Stav ke dni:

22.02.2019

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 22.02.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 406/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Beroun-Závodí, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 406/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba a na pozemku parc. č. 659/3 (zahrada), parc. č. 711 (vodní plocha), parc. č. 712/1 (lesní pozemek), parc. č. 712/3 (lesní pozemek), parc. č. 715 (lesní pozemek), parc. č. 716/1 (lesní pozemek), parc. č. 716/9 (lesní pozemek), parc. č. 716/10 (lesní pozemek), parc. č. 751/1 (ostatní plocha) a parc. č. 751/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Beroun, obec Beroun, okres Beroun, zapsáno na LV 1697.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.1.2019 pod č.j. 144 EX 2876/18-42.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 6.2.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Beroun.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Beroun s cca 18.000 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 28 km jihozápadně od města Praha, cca 19 km severovýchodně od města Hořovice a cca 17 km severozápadně od města Mníšek pod Brdy. Obcí protéká řeka Berounka a Litavka. Části města jsou Beroun-Centrum, Beroun-Hostim, Beroun-Jarov, Beroun-Město, Beroun-Zavadilka, Beroun-Závodí, Beroun-Zdejcina. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikou, lékařskými praxemi a lékárnami. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní, základní umělecká a střední odborná škola včetně gymnázia. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, medvědárium, plavecký bazén, zimní stadion, sportovní areál, restaurace a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují linky MHD, autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nacházejí ve východní zastavěné části města v ulici Lištice č.p. 24 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Beroun, Lištice“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Beroun“ se nachází cca 1,8 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
parc. č. 2219/7	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
parc. č. 2227/4	Město Beroun, Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 26601 Beroun

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná. Stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín a bleskosvod. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky vykazují známky opotřebení. K domu náleží zahrada, na které se nacházejí 2 hospodářské budovy. Dle ortofoto se jedná o zděnou budovu s pultovou střechou s krytinou z vlny a o stodolu smíšené konstrukce se sedlovou střechou s krytinou z vlny. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Odpady jsou svedeny do septiku. Informace o přípojkách byly převzaty z databáze RÚIAN. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 406/1, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 546 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 24 a hospodářskou budovou. Zbylou část pozemku tvoří dvůr. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. St. 406/2, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 174 m², je zastavěn plochou pod stodolou a parc. č. 659/3, který je v KN veden jako zahrada a je o velikosti 150 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Zahrada je rovinatá, travnatá, neudržovaná a oplocená plechem. Přístup k nemovité věci je po komunikacích, které jsou ve vlastnictví kraje nebo města.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a hospodářská budova. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 6.2.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Pozemky Beroun-Závodí

Jedná se o pozemky parc. č. 711, který je v KN veden jako vodní plocha a je o velikosti 423 m², parc. č. 712/1, který je v KN veden jako lesní pozemek a je o velikosti 1.432 m² a parc. č. 712/3, který je v KN veden jako lesní pozemek a je o velikosti 3.187 m². Dle lesních hospodářských osnov se na pozemcích nachází převážně porosty lípy a javoru. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou nepravidelného tvaru. Přes pozemky je vedeno vysoké napětí. Pozemky se nacházejí cca 150 m jihozápadně od výše uvedeného rodinného domu č.p. 24. Přístup na pozemky je po komunikaci ve vlastnictví města. Dále se jedná o pozemky parc. č. 715 o velikosti 6.674 m², parc. č. 716/1 o velikosti 52 m², parc. č. 716/9 o velikosti 7.165 m², parc. č. 716/10 o velikosti 5.056 m², které jsou v KN vedeny jako lesní pozemek a pozemky parc. č. 751/1 o velikosti 82 m² a parc. č. 751/2 o velikosti 86 m², které jsou v KN vedeny jako ostatní plocha. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Dle lesních hospodářských osnov se na lesních pozemcích nacházejí převážně porosty borovice, smrku, javoru, dubu, lípy a habru. Věk porostů je cca 35 - 60 let. Pozemky jsou nepravidelných tvarů a jsou svažité. Přes pozemky je vedeno vysoké napětí. Pozemky se nacházejí cca 200 m jihozápadně od oceňovaného rodinného domu č.p. 24 u chatové osady a jsou přístupné z komunikace ve vlastnictví obce.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 6.2.2019.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
 - ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek s RD Beroun-Závodí

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí

Pozemky Beroun-Závodí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Beroun-Závodí

OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek s RD Beroun-Závodí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Beroun; zdroj: www.sreality.cz - ID: 670308			
Lokalita:	Jarov, Hluboká			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Beroun v části města Jarov v ulici Hluboká. Celková plocha pozemku je 1.330 m ² . Územním plánem je pozemek určen pro bydlení individuální v rodinných domech - vesnické. Pozemek nezasítovaný, elektřina je na hranici vedlejšího pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				0,96
poloha pozemku -				0,98
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,02
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 290 000	1 330	2 473,68	0,74	1 830,52

Název:	Pozemek Beroun; zdroj: www.sreality.cz - ID: 0147			
Lokalita:	Jarov, U Kapličky			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Beroun v části města Jarov v ulici U Kapličky. Celková plocha pozemku je 1.891 m ² . Inženýrské sítě jsou ve vzdálenosti několika metrů od pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				0,98

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 708 590	1 891	2 490,00	0,73	1 817,70

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 824,11 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 406/1	546	1 824,00	1 / 1	995 904
zastavěná plocha a nádvoří	St. 406/2	174	1 824,00	1 / 1	317 376
zahradka	659/3	150	1 824,00	1 / 1	273 600
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 586 880
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 4,00 =
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu					* 0,70 =
Celková výměra pozemků			870	Hodnota pozemků celkem	277 704

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	870,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Beroun	
Lokalita:	Beroun-Závodí, Úzká	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Beroun v části města Beroun-Závodí v ulici Úzká. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 255 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová s krytinou z tašek. Součástí střechy je vikýř. Dům je v původním stavu, je vhodný ke kompletní modernizaci. Dispoziční řešení domu je 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je lokální plynové. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	255,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,95
K2 Velikosti objektu		1,04
K3 Poloha		0,96
K4 Provedení a vybavení		0,98
K5 Příslušenství nemovité věci		1,10
K6 Celkový stav		1,05
K7 Vliv pozemku		1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 160 000 Kč	1,08	2 332 800 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 171/3670

Název:	Rodinný dům Hýskov, okr. Beroun	
Lokalita:	Prostřední	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Hýskov v ulici Prostřední. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.272 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová s krytinou z tašek. Dům je v původním stavu, je vhodný k modernizaci. Dispoziční řešení domu je 2+1. V objektu se nacházejí dvě obytné místnosti, kuchyň se spíží, vstupní chodba a prostor na koupelnu. Na dům navazuje stodola. Objekt je napojen na elektřinu a plyn. Zdrojem vody je studna, která se nachází na pozemku. Odpady jsou svedeny do septiku. Vodovodní řad a kanalizace se nacházejí v ulici před domem. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	1 272,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,02
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
623745

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 190 000 Kč	1,06	2 321 400 Kč

Název: Rodinný dům Tmaň, okr. Beroun

Lokalita: Slavíky

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Tmaň v části obce Slavíky. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 491 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová s krytinou z tašek. Dům je v původním stavu, je vhodný k modernizaci. Dispoziční řešení domu je 1+1. Objekt je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je studna. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola a vejminek.

Pozemek: 491,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,87
K7 Vliv pozemku	1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
654240

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 750 000 Kč	0,85	2 337 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 321 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 330 567 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 337 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 330 567 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 330 567
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu			
		* 1,00 / 4,00 =	582 641,75
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu		* 0,70 =	407 849,23
Výsledná porovnávací hodnota			407 849 Kč

Pozemky Beroun-Závodí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Beroun-Závodí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Bojanovice, okr. Praha-západ; zdroj: www.sreality.cz - ID: 2336708			
Lokalita:	Rewaston			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. obce Bojanovice v lokalitě Rewaston. Celková plocha pozemků je 7.384 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
350 000	7 384	47,40	0,90	42,66

Název:	Pozemek Nové Strašecí, okr. Rakovník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 00021			
Popis:	Na prodej soubor pozemků nacházejících se v k.ú. obce Nové Strašecí. Celková plocha pozemků je 10.672 m ² . Jedná se o rovinaté pozemky smíšeného lesa a louky. Přístup k pozemkům je po místní komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
490 912	10 672	46,00	0,90	41,40

Název:	Pozemek Blevice, okr. Kladno; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1995391324			
Popis:	Na prodej soubor pozemků nacházejících se v k.ú. obce Blevice. Celková plocha pozemků je 13.161 m ² . Na pozemcích rostou převážně porosty dubu, akátu a javoru.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
592 245	13 161	45,00	0,90	40,50

Název:	Pozemek Borotice, okr. Příbram; zdroj: www.sreality.cz - ID: 932027996			
Popis:	Na prodej pozemek nacházející se v k.ú. Borotice. Celková plocha pozemku je 4.424 m ² . Jedná se převážně o porost borovice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
199 080	4 424	45,00	0,95	42,75

Zjištěná průměrná jednotková cena	41,83 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	711	423	42,00	1 / 1	17 766
lesní pozemek	712/1	1 432	42,00	1 / 1	60 144
lesní pozemek	712/3	3 187	42,00	1 / 1	133 854
lesní pozemek	715	6 674	42,00	1 / 1	280 308
lesní pozemek	716/1	52	42,00	1 / 1	2 184
lesní pozemek	716/9	7 165	42,00	1 / 1	300 930
lesní pozemek	716/10	5 056	42,00	1 / 1	212 352
ostatní plocha	751/1	82	42,00	1 / 1	3 444
ostatní plocha	751/2	86	42,00	1 / 1	3 612
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 014 594
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 4,00 =
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,70 =
					253 648,50
					177 553,95
Celková výměra pozemků			24 157	Hodnota pozemků celkem	177 554

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek s RD Beroun-Závodí 277 704,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 24 Beroun-Závodí 407 849,- Kč

Pozemky Beroun-Závodí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Beroun-Závodí 177 554,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 11 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 406/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Beroun-Závodí, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 406/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, a na pozemku parc. č. 659/3 (zahradka), vše v kat. území Beroun, obec Beroun, část obce Beroun-Závodí, okres Beroun, zapsáno na LV 1697.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, stodola, kolna a hospodářská budova.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 408.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. 711 (vodní plocha), parc. č. 712/1 (lesní pozemek), parc. č. 712/3 (lesní pozemek), parc. č. 715 (lesní pozemek), parc. č. 716/1 (lesní pozemek), parc. č. 716/9 (lesní pozemek), parc. č. 716/10 (lesní pozemek), parc. č. 751/1 (ostatní plocha) a parc. č. 751/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Beroun, obec Beroun, okres Beroun, zapsáno na LV 1697.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 177.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 22.02.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17642 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1697	3
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3















